



Norstrand Eiendomsrådgivning As
Storebotn 10
5309 KLEPPESTØ

Referanser:
Dykkar:
Vår: 22/8798 - 23/29277

Saksbehandlar:
Kjartan Medaas
kjartan.medaas@alver.kommune.no

Dato:
24.04.2023

Avslag på søknad om dispensasjon og deling - gbnr 346/1 Åsebø

Administrativt vedtak: Saknr: 415/23

VEDTAK:

Med heimel i plan- og bygningslova (pbl) § 19-2 vert det gjeve avslag på søknad om dispensasjon frå LNF-formålet for frådelling av fritidsbustadtomt på om lag 360 m² frå gbnr 346/1.

Deling av eigedomen krev dispensasjon frå LNF-formålet. Når det ikkje vert gjeve dispensasjon, vert søknad om oppretting av ny grunneigedom avslått.

Med heimel i pbl § 26-1, jf. §§ 20-1, bokstav m og 20-2, jf. § 20-4, bokstav d vert det gjeve avslag på søknad om løyve til oppretting av ny grunneigedom for fritidsbustadtomt på omlag 360 m² frå gbnr 346/1.

Grunngjeving går fram av saksutgreiinga.

Saksutgreiing

Tiltak: Dispensasjon og deling
Byggjestad: Gbnr 346/1
Tiltakshavar: Ivar Magnar Dalland
Heimelshavar: Atle Magne Dalland
Ansvarleg sækjar: Norstrand Eiendomsrådgiving AS

Tiltak

Saka gjeld søknad om oppretting av ny grunneigedom rundt eksisterande fritidsbustad. Fritidsbustaden er opprinneleg høsehus ombyggt og brukt som hytte sidan om lag 1974.

Det ligg ein avtale frå tidlegare eigar (far til tiltakshavar) til grunn for søknad om frådelling.

Tidlegare gjeve løyve for fritidsbustaden:

- Utval for drift og utvikling i Meland kommune gav i saknr. 79/2018 datert 16.10.2018 dispensasjon frå LNF formålet for bruksendring frå høsehus til fritidsbustad.
- Det er i administrativt vedtak saknr. 599/20 datert 11.06.2020 gjeve løyve til bruksendring til fritidsbustad.
- Kommunen gav i sak 18/2140 datert 25.11.2019 utsleppsløyve for gråvatn.
- Alver kommune har gjeve løyve til utvida bruk av avkøyrse frå kommunal veg i sak 20/10085 datert 29.05.2020.

I 1991 vart det søkt om frådelling av same tomta. Jordstyret i Meland kommune gav avslag på søknaden med grunngeving i kort avstand til våningshus (40m) og grenser mot dyrka mark.

Det er søkt om deling etter læra om frådelling til uendra bruk.

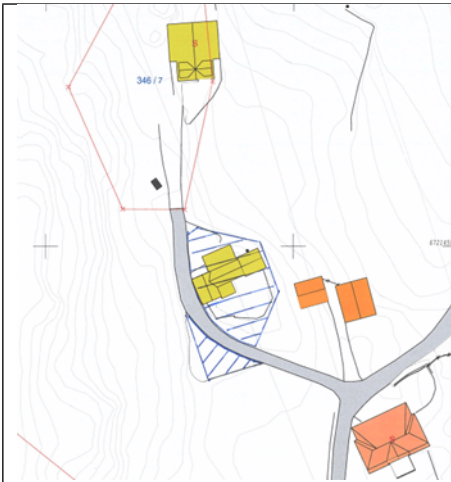
Gbnr 346/1 er registrert med eit areal på om lag 324 da i matrikkelen. Omsøkt areal er registrert som bygd i NIBIO sitt gardskart og er utrekna til å vera om lag 360m².

Det vert elles vist til søknad om deling mottaken 08.12.2022 og søknad om dispensasjon mottaken 17.03.2023.

Planstatus

Arealet ligg i uregulert område sett av til LNF i kommunedelplan for Meland. Arealet er også omgjeve av omsynssone H190_1 som er sikringssone for Rylandsvassdraget.

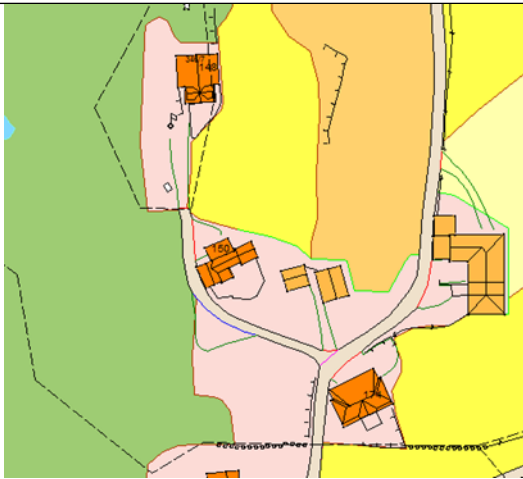
Kart



Figur 1 Frå situasjonsplanen



Figur 2 Ortofoto 2018



Figur 3 Markslagskart



Figur 4 Oversiktskart

Uttale frå annan styresmakt

Landbruksavdelinga i kommunen rår i utgangspunktet sterkt frå at søknaden vert komen i møte. Men føler seg bunde av vedtaket av 16.10.2018 som dispenserer frå LNF formålet for omgjerding til fritidsbustad.

Saka har vore sendt til Statsforvaltaren i Vestland for uttale. Statsforvaltaren kom med slik uttale datert 30.03.2023:

Stasforvaltaren si vurdering

Kommunen kan som kjent berre dispensere dersom omsynet bak føresegna det vert dispensert frå, omsyn til plan- og bygningslova sine formål eller nasjonale eller regionale interesser, ikkje vert vesentleg tilsidesette. I tillegg må fordelane ved å gi dispensasjon vere klart større enn ulempene, jf. plan- og bygningslova (pbl.) § 19-2 andre ledd.

Fritidsbustaden ligg nær tunet på landbrukseigedomen, og tett på dyrka mark. Landbruksavdelinga i kommunen rår i utgangspunktet sterkt ifrå dispensasjon i saka, og skriv mellom anna:

«Noko av det mest inngripande og øydeleggjande for eit bruk er å dele frå ei tomt i eller i nær tilknytning til tunet som er driftssenteret på landbrukseigedomen. Om det er sjølvstendig drift på garden i dag eller ikkje, er meir underordna. Dette då det i framtida kan verte aktuelt med drift på eit slikt bruk. I Alver kommune har vi fleire døme på yngre personar som søker konsesjon og har planar/har alt gjennomført planar om å starte opp eiga drift som oftast sauehald.»

Landbruksavdelinga meiner likevel at dei ikkje kan sjå bort frå dispensasjon for bruksendring frå hønsehus til fritidsbustad i 2018, og meiner dette gjer føringar for ein frådelling.

Stasforvaltaren vurderer at ein bruksendring for fritidsbustad, er noko anna enn ein frådelling av tomt for fritidsbustad. Ei frådelling av fritidsbustaden vil inneber at tomtearealet vil vere fritt omsetteleg, og eigartilhøva vil over tid ofte vere skiftande. Det er problematisk å tillate ein fritt omsetteleg tomt i eit landbruksområde. Det er ikkje slik at ein fritidseigedom berre påverkar sjølve tomtearealet. Fritidsbustaden medfører ei viss bandlegging på nærliggande landbruk, grunna mellom anna konfliktpotensiale rundt støy og lukt frå landbruket. I denne saka ligg fritidsbustaden ein ønsker å dele ifrå nær tunet på garden, og tett opptil dyrka mark. Begge delar kan potensielt føre til konflikter mellom eigar av fritidseigedomen og landbrukseigedomane.

I ein dispensasjonsvurderinga er det viktig og sjå på verknaden av den langsiktige bruksstrukturen. Så lenge fritidsbustaden er ein del av landbrukseigedomen, vil bygge i framtida kunne nyttast til det som er mest hensiktsmessig for landbrukseigedomen. Den kan på sikt omdisponerast til eit våningshus eller, for den del, tilbake til hønsehus eller annan drift, om det er hensiktsmessig for garden. Om ein deler ifrå fritidsbustaden får ein som nemnt eit fritt omsetteleg objekt, som ikkje er knytt til landbrukseigedomen. Dette vil etter vår vurdering få ein heilt anna negativ verknad for landbruksinteressene, enn at huset i dag vært nytta som fritidsbustad.

Kommunen må, slik vi ser det, leggje stor vekt på landbruksomsyna og verknadane av tiltaket på lang sikt i denne saka. Dersom kommunen kjem fram til at omsyna bak LNF-føremålet vert sett vesentleg til side, eller nytten av tiltaket i eit ressursforvaltningsperspektiv ikkje er vesentleg større enn ulempene, kan det som kjent ikkje dispenserast frå kommuneplanen. Statsforvaltaren ber om å få eit eventuelt positivt vedtak til klagevurdering.

Dispensasjon

Det var opprinneleg søkt om frådelling etter læra om frådelling til uendra bruk. Kommunen fann at vilkåra for å handsame saka etter denne læra ikkje var til stades. Vilåret om at bruken må vere etablert og lovleg før området vart sett til LNF i kommuneplan/ generalplan var ikkje oppfylt. Dette ut frå at ein søkte om å få gjera om frå hønsehus til fritidsbustad i 2018.

Ansvarleg søkjar fekk melding om dette og har søkt om dispensasjon frå arealformålet i kommunedelplanen. Det er søkt om dispensasjon med mellom anna grunngjeving i at

frådelinga berre vil stadfeste dagens arealbruk. Og at ei frådeling ikkje vil kunne føre til forventning om ytterlegare utbygging. At bygget får eige bruksnummer vil ikkje føre til endring av området. Søkjar meiner at tomte får eige bruksnummer vil skape ordna eigedomstilhøve og gje eigar full råderett over eigen eigedom. Videre vert det trekt fram at ei frådeling vil gjere det enklare å regulere det attverande arealet då dette området ikkje har tilknytning til ein bygd eigedom.

Nabovarsel

Tiltaket er nabovarsla i samsvar med regelverket. Det ligg ikkje føre merknader frå nabo.

Plassering

Plassering av tiltaket er synt i situasjonsplan datert 07.10.2022.

Veg, vatn og avlaup

Alver kommune har gjeve løyve til utvida bruk av avkøyrsløype frå kommunal veg i sak 20/10085 datert 29.05.2020.

Kommunen gav i sak 18/2140 datert 25.11.2019 utsleppsløyve for gråvatn. Fritidsbustaden har tørrklosett utan tilkopling til vatn.

Fritidsbustaden har privat vatn (brønn). Det er ikkje gjort greie for om det er tilstrekkeleg med vatn, om vatnet hygienisk godt nok som drikkevatt eller om det er nok sløkkevatn i tilfelle brann.

Flaum, skred og andre natur- og miljøtilhøve

Det er ikkje avdekka tilhøve som er til hinder for oppretting av ny grunneigedom. Ein har mellom anna sjekka arealet mot NVE sine aktsomhetskart.

VURDERING:

Naturmangfaldlova

Kommunen har sjekka det aktuelle arealet i www.naturbase.no og www.artsdatabanken.no og nytta rettleiing frå Fylkesmannen.

Det er observert Grønnefink i området. Denne fuglen står på raudlista over trua artar. Ut frå at bygget allereie er oppført finn kommunen at eit løyve til frådeling ikkje vil verke negativt inn på arten.

Kommunen finn ikkje at tiltaket vil kome i konflikt med naturmangfaldslova.

Vurdering av søknaden

Oppretting eller endring grunneigedom er eit søknadspliktig tiltak. Oppretting/ending av eigedom må ikkje skje på ein slik måte at det oppstår forhold i strid med lova, forskrift, vedtekt eller plan, eller slik at det vert oppretta tomte som ikkje er eigna til bebyggelse på grunn av storleik, form eller plassering.

Parsellen består av to teigar. Ein med eksisterande fritidsbustad med opparbeidd hage og ein med parkering. Parkeringsplassen er på andre sida av tilkomstvegen til fritidsbustaden som ligg like nord for aktuell parsell. Denne tilkomstvegen går svært tett inntil fritidsbustaden som vert søkt frådelt. Det er nokså trangt mellom dei to teigane og potensiale for konflikt er til stades. Det må vurderast om parsellen er godt eigna på grunn av storleik, form og plassering.

Det er lagt fram erklæring om vegrett fram til offentlig veg, rett til å ha brønn og utsleppsanlegg på gbnr 346/1. Om det vert gjeve løyve til deling må erklæringane leggjast fram for tinglysing seinast samstundes med oppmålingsforretning.

Teknisk infrastruktur er på plass i høve til oppretting av ny grunneigedom jf. Pbl. §§27-1, 27-2 og 27-4.

Aktuelt areal er avsett til landbruksområde i kommunedelplanen. Tiltaket er etter kommunen si vurdering ikkje i samsvar med arealformålet i planen. Det må difor vurderast om det kan gjevast dispensasjon til tiltaket, jf. pbl § 19-2 andre ledd.

Dispensasjon

Vilkåra som må vera oppfylt for at kommunen skal kunne gje dispensasjon er at dei omsyna som ligg bak føresegna det vert dispensert frå ikkje verta vesentleg sett til side. Omsyna i lova sin formålsbestemmelse eller nasjonale eller regionale interesser må heller ikkje verta vesentleg sett til side. I tillegg må fordelane ved å gje dispensasjon vera klart større enn ulempene, etter ei samla vurdering.

Ved dispensasjon frå planar skal det leggjast særleg vekt på nasjonale og regionale rammer, og det bør ikkje gjevast dispensasjon frå planar når ei direkte råka statleg eller regional styresmakt har gjeve negativ uttale til søknaden.

Ved dispensasjon frå lov og forskrift skal det leggjast særleg vekt på dispensasjonen sine konsekvensar for helse, miljø, tryggleik og tilgjenge.

Kommunen kan setja vilkår for dispensasjonen. Vilkåra må liggja innafor ramma av dei omsyn lova skal ivareta, og det må vera ein naturleg samanheng mellom dispensasjon og vilkår, til dømes slik at vilkår så langt som mogleg kompenserer for ulemper dispensasjonen kan medføra.

Det vil normalt ikkje vere høve til å gi dispensasjon når omsyna bak føresegna det vert søkt dispensasjon frå framleis gjer seg gjeldande med styrke, jf Ot.prp.nr 32 (2007-2008), s 242. Omsyna bak LNF-formålet er i hovudsak å verne om samfunnsinteresser knytt til å ta vare på store samanhengande landbruksområde og hindre oppstyking. I tillegg vil ein unngå uheldig omdisponering eller fragmentering av landbruksområde og grønstruktur. Det skal takast særskild omsyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser.

Søklar argumenterer for at tiltaket ikkje vil setta omsynet bak LNF formålet ytterlegare til side. Dette er ikkje administrasjonen samd i. Både landbruksavdelinga og Statsforvaltaren peikar på at det er uheldig å dele frå ein fritidseigedom tett opp til tunet på bruket.

Administrasjonen er samd i Statsforvaltaren si vurdering av at bruksendring til fritidsbustad og frådeling av tomt ikkje kan likestillast. Ved frådeling av fritidsbustaden vil ein få ein fritt omsetteleg eigedom. Eigartilhøva vil over tid ofte vere skiftande. Potensialet for konflikt mellom eigar av fritidseigedom og landbrukseigedom vil vera til stades. Sjølv om det ikkje er sjølvstendig drift på garden i dag er dette underordna. Dette då det i framtida kan verte aktuelt med drift på eit slik bruk.

Det er også uheldig at tilkomstvegen til parsellen går gjennom tunet på bruket. Dette ut frå same vurderinga av potensialet for konflikt.

Omsynet i dette området er å ivareta landbruksinteressene. Administrasjonen meiner at omsynet bak LNF formålet vil verta vesentleg sett til side ved frådelling av fritidsbustaden.

Frådelling av eiga tomt rundt fritidsbustaden vil føra til oppstyking av landbrukseigedomen noko som ikkje er ønskjeleg.

I denne saka er det også uheldig at parsellen utgjer to teigar med tilkomstveg til fritidseigedomen bnr.7 mellom og tett opp til bygget på parsellen. Her vil potensialet for konflikt også vera til stades.

Om fritidsbustaden vert frådelt vil ikkje det føra til endring av arealbruken eller endre inntrykket av eit område med gardar og spreidd bebyggelse.

Arealdelen av kommunedelplanen har vore gjennom ein omfattande prosess der både private og statlege etatar har vore involvert. Det er derfor uheldig å gjera unntak frå planen.

Slik administrasjonen vurderer det vil ikkje oppretting av ei eiga tomt rundt eksisterande fritidsbustad endre på ålmenta sin tilgang til natur og turområde, eller endre grønt strukturen gjennom ytterlegare privatisering rundt fritidsbustaden. Eit løyve til deling vil heller ikkje få konsekvensar for helse, miljø, tryggleik. Oppretting av ny grunneigedom vil ikkje endre på dei visuelle kvalitetane i området eller medføre endring av landskapet. Omsynet til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser vil ikkje verta råka av ei frådelling av parsellen.

Tiltaket fører ikkje til auke i nye bueiningar enn kva som alt er gjeve løyve til på eigedommen.

Kommunen vurderer ut frå ovannemnde at omsynet bak arealformålet i kommunedelplanen vert sett vesentleg til side ved å gje dispensasjon og løyve oppretting av ny grunneigedom.

Ved vurdering av fordeler og ulemper ved tiltaket er det i utgangspunktet fordeler og ulemper for dei allmenne interessene som skal avvegast. Det vil derfor i hovudsak vere samfunnsmessige omsyn av planfaglege og arealdisponeringsmessig karakter som skal vektleggast ved vurdering av fordeler og ulemper.

Einaste fordel med å gje dispensasjon i saka er at ein vil få ordna eigarforhold for fritidsbustaden. Administrasjonen kan ikkje sjå fordelar for allmenta ved at det vert gjeve dispensasjon. Ein kan ikkje sjå fordelar med søkjar sitt argument om at ei frådelling vil gjera det enklare å regulere det attverande arealet på bruket. Det er ingen ting som tilseier at attverande areal skal regulerast.

Administrasjonen finn derfor at vilkåret om at fordelane ved å gje dispensasjon skal vera klart større enn ulempene ikkje er stetta.

Kommunen legg i vurderinga stor vekt på landbruksavdelinga si vurdering av potensialet for arealbrukskonflikt.

Om det vert gjeve løyve til frådelling av fritidsbustaden må saka handsamast som deling etter jordlova § 12.

Konklusjon

Etter ei samla og konkret vurdering finn administrasjonen at vilkåra for å gje dispensasjon frå arealformål LNF i kommunedelplanen ikkje er stetta. Det er lagt vekt på at landbruksavdelinga i kommunen sterkt rår frå at det vert gjeve dispensasjon.

Aktuelt regelverk

- Søknad om dispensasjon, jf. pbl § 19-1.
- Frist for sakshandsaming, jf. pbl. § 21-7 jf. byggesaksforskrifta (SAK) § 7-2.
- Krav om nabovarsling, jf. pbl. § 21-3.
- Deling må vere i samsvar med prinsippa i §§ 8 – 12 i naturmangfaldslova.
- Vilkåra for dispensasjon må vere oppfylt før kommunen kan gi dispensasjon, jf. pbl. § 19-2, men kommunen bør ikkje gi dispensasjon viss ei statleg eller regional styresmakt har uttalt seg negativt om søknaden.
- Kommunen kan sette vilkår for ein dispensasjon, jf. pbl § 19-2 andre ledd, jf. Ot.prp. nr. 56 (1984-85) s 102.
- Delegert administrativt mynde føl av kommunelova § 23 nr. 4 og gjeldande delegeringsreglement.
- Du kan klage på vedtaket etter lov om offentleg forvaltning (fvl) §§ 28-36.
- Vedtaket må klagast på før det kan reisast søksmål om vedtaket er gyldig eller krav om erstatning, jf. fvl § 27b.
- Frist for oppmåling er 16 veker, jf. matrikkelforskrifta § 18. Kommunen og du kan avtale lengre frist, men ikkje lengre enn 2 år, jf. matrikkelloa § 35.

Mynde

Saka er handsama og avgjort administrativt i medhald av delegert mynde.

Klage

Vedtaket er eit enkeltvedtak og kan klagast på til kommunen. Klagefristen er 3 veker frå melding om vedtak er motteke. Det er nok at klagen er postlagt innan fristen går ut. Klagen skal sendast skriftleg til kommunen. I klagen skal det gå fram kva det vert klaga på i vedtaket, og kva endringar ein ønskjer. Klagen skal grunngjevast.

Før det kan reisast søksmål om vedtaket er gyldig eller krav om erstatning, må høve til å klage på vedtaket vere nytta fullt ut.

Ved all vidare kontakt i denne saka, ver venleg og referer til saknr.: 22/8798

Med vennleg helsing
Alver kommune, Plan og byggesak

Are Frøysland Grande
Avdelingsleiar

Kjartan Medaas
avdelingsingeniør

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Kopi til:

Atle Magne Dalland

Åsebøvegen 174

5917

Rosland

Mottakarar:

Ivar Magnar Dalland
Norstrand Eiendomsrådgivning As

Langarinden 395
Storebotn 10

5132
5309

NYBORG
KLEPPESTØ